

TUGAS AKHIR

**PUSAT RELAKSASI EKSEKUTIF
DI SURABAYA**

Untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam memperoleh
Gelar Sarjana Teknik (S-1)



Diajukan oleh:
TRI CANDRA SETIAWAN
0751010038

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL
JAWA TIMUR
2011

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala bimbingan dan berkahNya, sehingga kami dapat menyelesaikan Tugas Akhir Teknik Arsitektur sampai proses akhir.

Karya tulis dengan judul “PUSAT RELAKSASI EKSEKUTIF” disusun sebagai bahan dasar dan acuan teori perancangan karya Tugas Akhir Jurusan Arsitektur, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur Surabaya

Tujuan penulisan karya tulis ini adalah untuk mendalami dan memahami dasar teori dan konsep yang akan diperlukan untuk diterapkan pada perancangan Tugas Akhir.

Ucapan terima kasih juga saya ucapkan kepada Allah SWT atas berkat, rahmat dan hidayahnya yang selalu menyertai, bapak dan Ibu yang selalu mendoakan dan kasih sayang selama ini, guru TK sampai SMA ku, berkat anda saya bisa kuliah di arsitek, Ibu Niniek Anggraini dan Pak Pranoto selaku dosen pembimbing, bimbingan dan masukan dari bapak dan ibu sangat berharga dan bermanfaat untuk saya, segenap dosen jurusan Arsitektur UPN “Veteran” Surabaya, terima kasih atas pembelajaran yang kadang menyengsarakan tapi cukup menyenangkan dan bermanfaat, segenap karyawan jurusan di laboratorium, TU, ruang baca dan fotokopi atas bantuan dalam studi selama di kuliah ini, pak Junaedi dan staff nya selaku pengelola kantin FTSP, Kunthi Adiati yang telah memberikan banyak dukungan serta doa, teman-teman jurusan Arsitektur UPN angkatan 2007, terima kasih atas pengalaman yang sudah kita lalui bersama senang ataupun susah, dengan kalian tak pernah lepas dari duka, tapi yang jelas jauh lebih banyak sukanya.

Kami sadar bahwa karya tulis ini bukanlah karya yang sempurna, oleh sebab itu kritik dan saran pembaca akan berguna demi perbaikan karya tulis ini.

Semoga karya ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Surabaya, 04 Desember 2011

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Kata Pengantar	ii
Abstraksi.....	iii
Daftar Isi.....	iv
Daftar Tabel.....	vi
Daftar Gambar.....	vii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Tujuan dan Sasaran Perancangan.....	6
1.3. Batasan dan Asumsi.....	6
1.4. Tahapan Perancangan.....	7
1.5. Sistematika Laporan.....	8
BAB II. TINJAUAN OBJEK PERANCANGAN.....	10
2.1. Tinjauan Umum Perancangan.....	10
2.1.1 Pengertian Judul.....	10
2.1.2. Studi Literatur.....	11
2.1.3. Studi Kasus.....	12
2.1.4. Analisa hasil Studi.....	19
2.2. Tinjauan Khusus Perancangan.....	20
2.2.1 Lingkup Pelayanan.....	20
2.2.2 Aktifitas Dan Kebutuhan Ruang.....	21
2.2.3. Perhitungan Luasan Ruang.....	23
2.2.4 Program Ruang.....	37
BAB III. TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN.....	38

3.1.	Latar Belakang Pemilihan Lokasi.....	38
3.2.	Penetapan Lokasi.....	41
3.3.	Kondisi Fisik Lokasi.....	44
3.3.1	Eksisting Site.....	44
3.3.2	Aksesibilitas.....	46
3.3.3	Potensi Lingkungan.....	46
3.3.4	Infrastruktur Kota.....	50
3.3.5	Peraturan Bangunan Setempat.....	53
BAB IV. ANALISA PERANCANGAN.....		54
4.1.	Analisa Site.....	54
4.1.1.	Analisa Aksesibilitas.....	54
4.1.2.	Analisa Iklim.....	56
4.1.3.	Analisa Lingkungan Sekitar.....	57
4.1.3.1.	Analisa Kebisingan.....	58
4.1.4.	Analisa Zoning.....	59
4.2.	Analisa Ruang.....	60
4.2.1.	Organisasi Ruang.....	60
4.2.2.	Hubungan Ruang dan Sirkulasi.....	63
4.2.3.	Diagram Abstrak.....	64
4.3.	Analisa Bentuk dan Tampilan.....	64
4.3.1.	Analisa Bentuk Massa Bangunan.....	64
4.3.2.	Analisa Tampilan.....	66
BAB V. KONSEP RANCANGAN.....		70
5.1.	Konsep Tapak.....	71
5.1.1.	Konsep Zoning.....	71
5.1.2.	Konsep Tatahan Massa.....	71
5.1.3.	Konsep Orientasi Massa Bangunan.....	72
5.2.	Konsep Tampilan Bangunan.....	72

5.2.1. Konsep Bentuk Bangunan.....	72
5.2.2. Konsep Facade Bangunan.....	73
BAB VI. APLIKASI RANCANGAN.....	74
6.1. Aplikasi Tapak.....	74
6.1.1. Aplikasi Zoning.....	74
6.1.2. Aplikasi Tatahan Massa.....	75
6.1.3. Aplikasi Orientasi Massa Bangunan.....	75
6.2. Aplikasi Tampilan Bangunan.....	76
6.2.1. Aplikasi Bentuk Bangunan.....	76
6.2.2. Aplikasi Facade Bangunan.....	77
DAFTAR PUSTAKA.....	78

PUSAT RELAKSASI EKSEKUTIF

DI SURABAYA

Tri Candra Setiawan

0751010038

ABSTRAKSI

Pusat Relaksasi Eksekutif di Surabaya merupakan salah satu objek rancang tugas akhir yang berada di Surabaya. Dalam hal ini relaksasi sendiri terbagi atas dua bagian yaitu relaksasi aktif dan relaksasi pasif, yang mana relaksasi aktif sendiri mempunyai pengertian suatu proses relaksasi yang membutuhkan suatu kegiatan yang menghasilkan banyak gerakan, sedangkan untuk relaksasi pasif yaitu suatu proses relaksasi yang tidak membutuhkan banyak gerakan maupun energi karena dalam keadaan ini tubuh lebih sering bersifat pasif. Namun dari kedua hal tersebut antara relaksasi aktif dan relaksasi pasif keduanya sama mempunyai peran penting dalam suatu proses relaksasi karena relaksasi sendiri dapat bersifat hiburan ataupun bersantai.

Tujuan didirikannya Pusat Relaksasi Eksekutif di Surabaya ini yaitu sebagai satu-satunya pusat relaksasi yang diperuntukkan bagi masyarakat kalangan menengah ke atas atau para eksekutif. Selain itu sebagai satu-satunya pusat relaksasi yang mengemas berbagai macam fasilitas relaksasi dalam satu bangunan. Objek rancang ini juga diharapkan mampu menjadi bangunan yang mudah dikenal di kota Surabaya karena mengingat lokasi perancangannya bertepatan dengan area perdagangan yaitu pada pusat kota Surabaya yang mana masyarakat akan sangat mudah mengenali objek rancang tersebut.

Sasaran objek rancang ini ditujukan untuk masyarakat kalangan menengah ke atas karena mengingat prospek bisnis yang cukup menguntungkan yang dihasilkan dari pusat relaksasi yang ada di Surabaya. Selain itu objek rancang ini juga dapat berfungsi sebagai wadah kegiatan atau wadah bersosialisasi oleh para pengusaha.

Kata Kunci : Relaksasi, Eksekutif

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada masa kini semakin banyak para pengusaha atau karyawan kantor yang setelah bekerja tidak langsung menuju ke rumah, mereka lebih banyak menghabiskan waktu diluar rumah untuk menghibur diri sebelum mereka pulang ke rumah, hal ini dikarenakan kebutuhan mereka untuk menyeimbangkan diri dari tumpukan rutinitas pekerjaan dikantor serta gaya hidup mereka yg berkecukupan. Banyak dari mereka yang menghabiskan waktunya ditempat hiburan, seperti tempat karaoke, club, salon kecantikan dan sebagainya, hal ini dikarenakan tempat tersebut lebih menyenangkan untuk mereka kunjungi. Hal ini dapat dilihat pada tabel 1.1 yang menunjukkan tempat-tempat hiburan yang sering dikunjungi oleh pengusaha.

Tabel 1.1.1 Tempat-tempat yang sering dikunjungi

No	Nama Tempat	Jenis	Tingkat Ekonomi
1	Blowfish	Café and Resto	Menengah Atas
2	Nav Karaoke	Karaoke	Menengah Atas
3	Star Pool	Billiard	Menengah Atas
4	Player's	Pool and Lounge	Menengah Atas
5	LBC	Salon Kecantikan	Menengah Atas
6	Natasha	Salon Kecantikan	Menengah Atas
7	Colours	Café	Menengah Atas
8	Redboxx	Café and Resto	Menengah Atas
9	Alamanda	Salon Kecantikan	Menengah Atas
10	Mystique	Café and Resto	Menengah Atas

Sumber : Analisa Penulis, 2010

Dapat dilihat dari data diatas bahwa memang banyak dari tempat hiburan malam dengan tingkat ekonomi menengah ke atas yang sering dikunjungi oleh masyarakat dan khususnya oleh masyarakat kalangan menengah ke atas.

Tabel 1.1.2. Jumlah Pengunjung

No	Nama Tempat	Orang/ Hari	Orang/Tahun
1	Blowfish	850	302600
2	Nav Karaoke	400	146000
3	Star Pool	300	109500
4	Player's	500	182500
5	Club Deluxe Discotique	400	146000
6	LBC	500	182500
7	Natasha	700	255000
8	Redboxx	1000	365000
9	Alamanda	500	182500
10	Mystique	300	109500

Sumber : Survey Lapangan, 2010

Dari data diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa jumlah pengunjung untuk tempat Relaksasi saat ini sangat banyak diminati oleh kalangan muda khususnya bagi para eksekutif. Hal ini akan mempengaruhi pesatnya tingkat perekonomian pada tempat-tempat hiburan yang mana akan berpeluang menghasilkan prospek bisnis yang menguntungkan.

Selain itu sektor perekonomian yang meningkat pesat, mendorong tumbuhnya pelaku-pelaku ekonomi atau pengusaha-pengusaha baru di sektor riil. Tabel 1.1.3. berikut ini menunjukkan bahwa makin banyaknya pengusaha-pengusaha muda yang tergabung dalam Himpunan Pengusaha Muda Indonesia (HIPMI) yang semakin meningkat dari tahun ke tahun.

Tabel 1.1.3. Jumlah Pengusaha Muda Jawa Timur

No	Pengusaha Bidang	Jumlah Anggota				
		2006	2007	2008	2009	2010
1	Pertambangan	212	343	432	567	672
2	Perumahan	32	47	67	86	103
3	Perdagangan	297	356	464	654	852
4	Perhubungan	112	189	256	321	557
5	Jasa Kontraktor	211	289	321	397	438
6	Jasa Konsultan	189	254	298	342	495
		1053	1478	1838	2367	3117

Sumber : Disperindag Jatim, 2010

Menurut sumber data wawancara dilapangan bahwa berbagai alasan mengapa mereka tidak langsung pulang ke rumah, diantaranya yaitu dapat dilihat pada tabel 1.4.

Tabel 1.1.4. Survey pada beberapa Responden

No	Alasan Mengunjungi Tempat Hiburan	Jumlah	%
1	Bersenang-senang/ Menenangkan Beban Pikiran dari Pekerjaan	48	17
2	Tidak memiliki Suami/istri atau Belum Berumah Tangga	26	11
3	Lokasi Pekerjaan yang cukup Jauh dari Lokasi Tempat Tinggal	13	6
4	Gaya Hidup/ Trend	69	44

Sumber : Survey Responden, 2010

Dari data diatas menunjukkan bahwa alasan mereka mengunjungi tempat hiburan yaitu karena gaya hidup mereka yang berkecukupan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gaya hidup pengusaha sangat identik sekali dengan hiburan dan bersenang-senang karena waktu mereka yang cukup luang.

Oleh karena itu dengan dirancangnya bangunan ini, yang didirikan dipusat kota akan memberikan respon positif bagi masyarakat setempat, mengingat perilaku atau kebiasaan mereka yang menghabiskan waktu setelah bekerja untuk mencari hiburan atau bersenang-senang. Selain itu akan sangat menguntungkan bagi pemilik bangunan karena pengguna bangunan tersebut dikhususkan untuk pengguna yang berpotensi untuk memberikan keuntungan karena termasuk dalam sisi ekonomi menengah ke atas atau mewah. Sehingga prospek bisnis tempat relaksasi di Surabaya akan semakin meningkat.

Keberadaan Pusat Relaksasi di Surabaya saat ini cukup diminati oleh kalangan menengah ke atas. Karena banyak dari kalangan pemuda yang cukup menggemari hiburan billiard selain tidak menguras banyak tenaga, billiard salah satu hiburan yang cukup menyenangkan. Saat ini jumlah Pusat Relaksasi yang ada di Surabaya sudah cukup banyak, mengingat prospek bisnis yang dihasilkan dari tempat tersebut cukup menguntungkan. Hal ini dapat dilihat pada table 1.1.5. yang menunjukkan jumlah Pusat Relaksasi di Surabaya yang cukup banyak keberadaannya.

Tabel 1.1.5. Jumlah Pusat Relaksasi di Surabaya

No	Nama Proyek	Lokasi	Fasilitas
1	Posh Pool and Lounge	Jl. Pregolan Surabaya	5 VIP rooms, 15 exclusive pool table, Hi-Speed Internet Access, Karaoke
2	Player's Pool and Lounge	Jl. Margorejo indah Surabaya	Billiard, mini bar, karaoke, Hot spot area
3	Natasha skin centre	Jl. Dharmahusada	Perawatan muka, spa, dll
4	Exclusive bar and karaoke	Jl. Bubutan Surabaya	Bar, club, billiard, karaoke, VIP rooms karaoke, Free hot spot

Sumber : Survey Lokasi, 2010

Ditinjau dari asal daerah para pengusaha yang menjadi anggota Hipmi Jatim tersebut di atas, banyak yang berasal dari wilayah Surabaya dan sekitarnya. Secara jelas terlihat dalam tabel 1.1.6. berikut.

Tabel 1.1.6. Jumlah Anggota Hipmi Jatim menurut Asal Daerah Tahun 2010

No	Pengusaha Bidang	Jumlah Anggota			
		Surabaya	Sidoarjo	Madiun	Malang
1	Pertambangan	38	21	6	3
2	Perumahan	156	44	38	29
3	Perdagangan	483	163	246	238
4	Perhubungan	37	29	33	25
5	Jasa Kontraktor	236	227	215	209
6	Jasa Konsultan	124	119	113	117
		1074	603	651	621

Sumber : Disperindag Jatim, 2010

Melihat dari data tabel 1.1.6. di atas, maka jumlah pengusaha muda di Surabaya cukup banyak, yaitu berjumlah 1074 orang, sehingga pembangunan tempat ini khususnya dipusat Kota Surabaya sangat dibutuhkan, karena mengingat banyaknya jumlah pengusaha Surabaya yang membutuhkan tempat relaksasi.

Dengan dibangunnya tempat ini akan sangat memberikan prospek positif untuk mereka, karena bangunan yang seperti ini yang sebenarnya dibutuhkan. Pusat Relaksasi Eksekutif ini akan menjadi sebuah tempat yang cukup menarik untuk dikunjungi, karena akan menjadi satu-satunya Pusat Relaksasi Eksekutif yang ada di kota Surabaya.

1.2 Tujuan dan Sasaran Perancangan

Dengan membuat Pusat Relaksasi Eksekutif ini dimaksudkan agar dapat memberikan sebuah tempat yang dapat menjadi wadah kegiatan untuk bersantai, mencari hiburan serta bersosialisasi. Untuk itu ada beberapa sasaran dan tujuan yang ingin dicapai, yaitu:

Sasaran:

1. Memberikan sebuah tempat relaksasi pikiran untuk pengusaha, sehingga dengan begitu akan menjadikan tempat tersebut sebagai tempat untuk bersantai, sekaligus untuk bersosialisasi antar pengusaha.
2. Menciptakan sebuah bangunan yang mana tidak hanya menawarkan untuk bersantai seperti Sauna, Yoga, tetapi juga menawarkan untuk fasilitas menarik lainnya, seperti billiard, spa, café, gym dan karaoke.
3. Menciptakan nuansa style yang berbeda dari tempat-tempat hiburan yang ada saat ini di Surabaya. Dengan style exclusive akan menambah gaya bangunan ini semakin elegan.

Tujuan:

1. Tujuan dari pusat kebugaran ini dapat membuat fresh karena di dalam tubuh kita menjadi seimbang antara pencapaian kebutuhan fisik, pikiran dan emosi kita. Dengan adanya keseimbangan tersebut pikiran menjadi tenang dan nyaman. Ketenangan ini nantinya membuat kita beraktivitas dengan semangat yang baru, seperti terlahir kembali dengan memunculkan ide-ide yang baru. Pencapaian fresh inilah yang dapat membuat tubuh kita menjadi sehat.

1.3 Batasan dan Asumsi

Dalam perancangan proyek ini, untuk menghindari pembahasan agar tidak melebar pada masalah - masalah yang tidak seharusnya dibahas, maka perlu adanya batasan-batasan yang melingkupi permasalahan yang ada, antara lain:

Batasan:

- Bangunan ini diperuntukkan bagi para pengusaha, dengan rancangan bangunan yang menitik beratkan pada rancangan single building.
- Karena bangunan ini merupakan tempat relaksasi, adapun fasilitas-fasilitas yang dapat menghibur bagi para pengusaha muda, di antaranya adalah karaoke, mini bar, billiard, life music, cafe, spa, massage, yoga, dan fasilitas pendukung lainnya. Adapun fasilitas relaksasi yang bersifat pasif yaitu sauna, yoga, fasilitas salon kecantikan.
- Strata ekonomi pada bangunan ini ditujukan pada tingkat ekonomi menengah ke atas.

Asumsi:

- Proyek perancangan bangunan ini diasumsikan merupakan proyek milik swasta.
- Proyek perancangan bangunan ini diasumsikan mewadai ± 1500 orang.

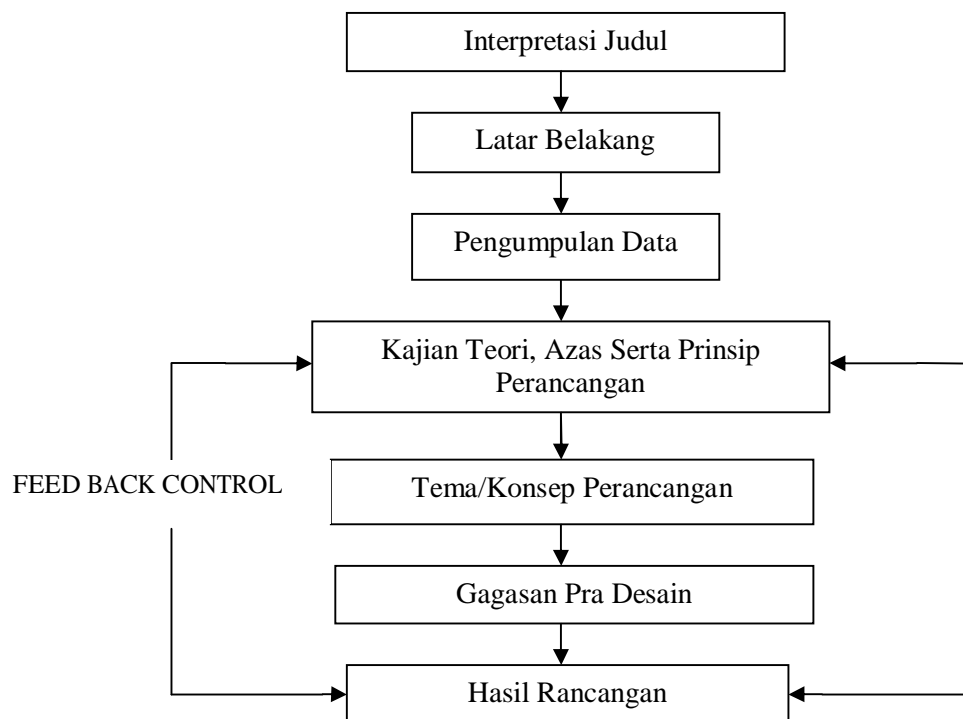
1.4 Tahapan Perancangan

Sebelum memulai sebuah proses perancangan dan pembangunan, di butuhkan sebuah laporan yang tersusun atas kerangka-kerangka tahapan perancangan yang akan mempermudah proses perancangan dan perencanaan dalam laporan ini.

Tahapan-tahapan dalam perancangan sebagai berikut:

Diawali dengan menginterpretasi judul objek rancangan dengan latar belakang, kemudian dilakukan pengumpulan data langsung dari lapangan maupun dari literatur, buku, majalah, internet, dan lain-lain. Selain itu juga melakukan studi banding atau studi kasus, yang diawali dengan wawancara untuk memperoleh data yang lebih akurat. Dari hasil kumpulan data-data tersebut kemudian digabungkan dengan kajian

teori serta prinsip-prinsip dan azas metode perancangan sehingga terbentuk tema dan konsep yang mengawali ide dasar bentuk bangunan. Kemudian melakukan feed back control terhadap prinsip desain dan aturan perancangan, serta kesesuaian konsep dengan apa yang sudah diharapkan. Dan setelah itu membuat gagasan pra desain hingga pada proses akhir yaitu hasil dari rancangan. Berikut ini diagram laporan dalam perancangan yang dapat dilihat pada Gambar 1.4.1



Gambar 1.4.1. Tahapan Perancangan

Sumber: Azas-azas dan Metode Perancangan

1.5 Sistematika Laporan

Dalam penyusunan laporan diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas tentang perancangan yang akan dikerjakan, mulai dari bagian umum sampai dengan bagian yang khusus sehingga dihasilkan suatu pola pikir yang sistematis.

Sistematika penulisan laporan, meliputi:

- BAB I. PENDAHULUAN.

Pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang perencanaan dan perancangan Pusat Relaksasi Pengusaha di Surabaya.

Tujuan dan sasaran proyek ini yaitu memberikan sebuah tempat relaksasi pikiran untuk pengusaha, sehingga dengan begitu akan menjadikan tempat tersebut sebagai tempat untuk bersantai, sekaligus untuk bersosialisasi antar pengusaha.

Batasan dari proyek ini adalah bangunan ini merupakan tempat relaksasi, adapun fasilitas-fasilitas yang dapat menghibur bagi para pengusaha muda, di antaranya adalah karaoke, mini bar, billiard, life music, cafe, spa, massage, yoga, dan fasilitas pendukung lainnya. Adapun fasilitas relaksasi yang bersifat pasif yaitu sauna, yoga, fasilitas salon kecantikan. Strata ekonomi pada bangunan ini ditujukan pada tingkat ekonomi menengah ke atas.

Proyek perancangan bangunan ini diasumsikan merupakan proyek milik swasta. Kemudian menjelaskan tentang tahapan perancangan yang menjelaskan secara runtun mulai dari menginterpretasi judul sampai dengan hasil akhir.

- BAB II. TINJAUAN OBJEK RANCANGAN

Bab ini yang menjabarkan tentang Pengertian judul dari Pusat Relaksasi Pengusaha di Surabaya, studi literatur dan studi kasus yang berkaitan dengan proyek dimana menyangkut aspek kualitas dan kuantitas serta persyaratan proyek, persyaratan pokok proyek dan kepemilikan proyek. Tinjauan Khusus, yang menjelaskan batasan dan asumsi, lingkup pelayanan, aktivitas dan kebutuhan ruang, perhitungan luas ruang, dan pengelompokan ruang.

- BAB III. TINJAUAN LOKASI.

Bab ini menjelaskan tentang tinjauan lokasi perancangan yang menjabarkan tentang antara lain, latar belakang pemilihan lokasi bangunan, penetapan lokasi, fisik lokasi, aksesibilitas, yang menjelaskan tentang potensi bangunan dan infrastruktur kota.

- BAB IV. ANALISA PERANCANGAN.

Bab ini menjabarkan analisa perancangan dimana didalamnya analisa site yang diinginkan dalam rancangan.